

Gewerbegrundstück 1.000 m<sup>2</sup>, zweigeschossig bebaut.

Der Faktor beträgt für Gewerbegrundstücke mit zweigeschossiger Bebauung 1,25 zzgl. 20 %, somit 1,5.

Das ergibt eine bewertete Fläche von

1.000 m<sup>2</sup> x 1,5 = 1.500m<sup>2</sup>

und einen Beitrag von

1.500 m<sup>2</sup> x 14,40 € = 21.600,00€.

### **Wer muss den Beitrag bezahlen?**

Zahlungspflichtig ist die Person, die bei Bekanntgabe des Bescheides im Grundbuch als der Eigentümer oder Erbbauberechtigter eingetragen ist. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Erwerber des Grundstücks sind an dieser Stelle unerheblich. Sie betreffen nur das Innenverhältnis dieser Parteien.

### **Wann muss ich den Beitrag bezahlen?**

Wie alle Steuern und öffentlichen Abgaben ist der Erschließungsbeitrag innerhalb eines Monats nach Erhalt des Beitragsbescheides fällig. Sollten Sie aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sein, den Beitrag in einer Summe zu zahlen, kann eine Ratenzahlung vereinbart werden. Das setzt die Prüfung Ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse anhand von Ihren Belegen voraus.

Aspekte wären z.B., dass Ihnen Ihr Kreditinstitut keine Finanzierung für den Beitrag bereitstellt und Ihre Einkommenssituation und Verpflichtungen die Zahlung nicht zulassen. Nach den Vorschriften der Abgabenordnung wird der geschuldete Betrag bei einer Ratenzahlung mit 0,5% pro Monat verzinst.

### **Was kann ich bei Fragen oder Unstimmigkeiten tun?**

Etwa zwei Monate vor Bescheiderteilung erhalten Sie von uns eine Anhörung mit Informationen zum bevorstehenden Bescheid. Bitte sprechen Sie uns mit Ihren Fragen an. Wir helfen Ihnen gerne weiter und vereinbaren auf Wunsch einen Gesprächstermin, um Ihnen Einblicke in die Kostenbelege und die Berechnungsgrundlagen zu geben.

Nach Erhalt des Bescheides haben Sie die Möglichkeit, gegen den Bescheid ein Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Aachen durchzuführen.

Die Erhebung der Klage entbindet Sie nicht von der Verpflichtung, den Beitrag zu zahlen. Anwaltszwang besteht für das vorgenannte Verfahren nicht. Zu Form und Frist der Klage beachten Sie bitte die Rechtsbehelfsbelehrung im Bescheid.

---

### **Ihr Ansprechpartner:**

Thomas Isecke, Tel.: 02421/25-2411

E-Mail: [bauverwaltungsamt@dueren.de](mailto:bauverwaltungsamt@dueren.de)

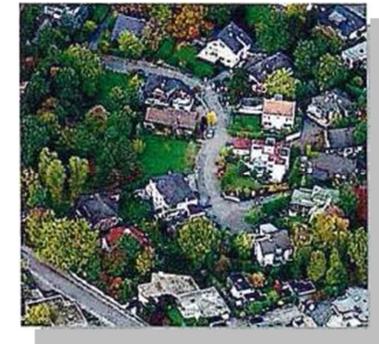
---

### **Herausgeber:**

Stadt Düren  
Der Bürgermeister  
Bauverwaltungsamt  
Kaiserplatz 2-4, 52349 Düren

*Kurz erklärt:*

## **Erschließungsbeiträge**



*Was muss ich zahlen?*

*Warum?*

*An wen?*

*Wie viel?*

## Warum werden Erschließungsbeiträge erhoben?

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in den §§ 127 ff vor, dass die Kosten der Einrichtung einer Straßenanlage (Erschließungsanlage) zu 90 % von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke getragen werden müssen. Der Gesetzgeber rechtfertigt das mit dem Vorteil, den die Anlieger aus einer neuen Straße ziehen. Der Beitrag wird für jede Straße nur einmal erhoben. Weitere Bestimmungen sind in der städtischen Erschließungsbeitragssatzung festgelegt, die als Datei im Internet zur Verfügung steht.

[www.dueren.de/buergerservice/ortsrecht/bauverwaltung](http://www.dueren.de/buergerservice/ortsrecht/bauverwaltung)

## Wann wird der Erschließungsbeitrag erhoben?

Voraussetzung für die Erhebung der Erschließungsbeiträge ist die „Abrechenbarkeit“ der Erschließungsanlage. Hierzu muss die Anlage entsprechend dem vom Rat der Stadt aufgestellten Bauprogramm technisch endgültig fertiggestellt sein **und** alle anderen rechtlichen Voraussetzungen müssen erfüllt sein. Zu den anderen rechtlichen Voraussetzungen gehört u.a. die Widmung. Durch die Widmung erhält eine Straße unabhängig von der tatsächlichen Benutzung die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und wird formell der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

Innerhalb der nächsten 4 Jahre fordert die Stadt den Beitrag.

Eine Vielzahl von Straßen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Deshalb kann zwischen dem Ausbau der Straße bzw. der Freigabe für die tatsächliche Nutzung und der Abrechnung mit den Anliegern viel Zeit liegen.

Für Straßen, die noch nicht fertig sind, kann die Stadt von den Grundstückseigentümern Vorausleistungen oder Teilbeträge verlangen, die bei der endgültigen Abrechnung verrechnet werden.

## Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Für alle Grundstücke, durch eine Straße erschlossen sind, müssen Erschließungsbeiträge gezahlt werden. Dazu gehören die Anliegergrundstücke und die Hinterliegergrundstücke, die eine Zufahrt und ein Wegerecht von der Straße aus haben.

## Und wenn ein Grundstück an mehreren Straßen liegt?

Eigentümer von Grundstücken, die von mehreren Straßen erschlossen sind, müssen für jede Straße einen Beitrag zahlen. Diese erhalten bei der Berechnung eine Vergünstigung.

## Welche Kosten sind beitragsfähig?

Die Kosten werden für die einzelnen Teilanlagen wie Grunderwerb, Freilegung, Ausbau, Beleuchtung und Oberflächenentwässerung sowie Finanzierungskosten getrennt ermittelt.

## Wie wird der Beitrag berechnet?

Um gerecht zu verfahren, soll sich der Beitrag nach dem Vorteil bemessen, der dem einzelnen Grundstück durch die Straße vermittelt wird. Dabei wird unterstellt, dass ein großes, gewerblich genutztes Grundstück einen größeren Vorteil von der Straße hat, als ein kleines, mit einem Einfamilienhaus bebautes.

Grundlage für die Berechnung Ihres Beitrags sind also die Grundstücksgröße und die mögliche Art der Nutzung des Grundstücks.

## Berechnungsbeispiel

Die Gemeinde hat für die erstmalige Herstellung einer Straße insgesamt 400.000 € aufgewendet. Entsprechend der Satzung beträgt der Anteil der Anlieger

$$90 \% = 360.000 \text{ €}.$$

Die verbleibenden Kosten von 40.000 € trägt die Stadt Düren und somit die Allgemeinheit.

Die erschlossenen Grundstücke sind zwei- und dreigeschossig bebaut, zusätzlich ist auch ein Gewerbegrundstück erschlossen. Wegen der unterschiedlichen Nutzung werden verschiedene Multiplikatoren, wie unten dargestellt, angewendet. Aus der Summe aller vervielfältigten Grundstücksflächen ergibt sich eine fiktive Gesamtfläche aller Grundstücke (= Abrechnungsgebiet), in unserem Beispiel 25.000 m<sup>2</sup>.

Das ergibt einen Beitragssatz von

$$360.000 \text{ €} : 25.000 \text{ m}^2 = 14,40 \text{ €/m}^2$$

Die Erschließungsbeiträge für die einzelnen **Grundstückstypen** ergeben sich wie folgt:

Reihenhausgrundstück 250 m<sup>2</sup>, zweigeschossig bebaut.

Der Faktor beträgt für Grundstücke mit **zweigeschossiger** Bebauung **1,25**.

Dies ergibt eine bewertete Fläche von

$$250 \text{ m}^2 \times 1,25 = 312,5 \text{ m}^2$$

und einen Beitrag von

$$312,5 \text{ m}^2 \times 14,40 \text{ €} = 4.500,00 \text{ €}.$$



Mehrfamilienhausgrundstück 800 m<sup>2</sup>, dreigeschossig bebaut.

Der Faktor beträgt für Grundstücke mit **dreigeschossiger** Bebauung **1,50**.

Das ergibt eine bewertete Fläche von

$$800 \text{ m}^2 \times 1,50 = 1.200 \text{ m}^2$$

und einen Beitrag von

$$1.200 \text{ m}^2 \times 14,40 \text{ €} = 17.280,00 \text{ €}.$$